



TRIBUNALE ORDINARIO DI TEMPIO PAUSANIA
Esecuzioni Immobiliari – G.E. Dott.ssa Antonia Palombella
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 20/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI

III° ESPERIMENTO

L'Avv. Giampiero Sechi, con Studio in Sassari, Viale Umberto I, 46, tel. 079238140/3384163907, (email: giampierosechi@studiolegalesechi.it), professionista delegato dal Tribunale di Tempio Pausania con ordinanza del 05.09.2023

AVVISA CHE

Avanti a sé presso il proprio studio in Sassari in Viale Umberto I, 46, **il giorno 28 novembre 2024, alle ore 11:30** avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni

Lotto unico

in Comune di Tempio Pausania alla via De Nicola n. 31

Unità immobiliare facente parte di un fabbricato a destinazione d'uso residenziale, con tipologia edilizia di casa a schiera, composto da un soggiorno-pranzo con cucinino, due camere da letto, uno studio, due bagni, un locale garage/cantina e due balconi.

Dati catastali:

catasto fabbricati - Foglio 183, particella 1323, Sub. 11, Categoria A/3 ,Classe 1, Consistenza 6,5 vani, superficie catastale metri quadri 142;

Prezzo base d'asta € 83.400,00 (ottantatremilaquattrocento/00)

(Valore di Stima € 148.000,00 così come indicato nella perizia estimativa del 15.11.2022)

Offerta minima € 62.550,00 (sessantaduemilacinquecentocinquanta/00) pari al 75% del prezzo base d'asta

In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori ad € **1.500,00 (millecinquecento/00)**

Stato Immobiliare: **OCCUPATO DAI DEBITORI**



DETERMINA

le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

[A]

DISCIPLINA DELLA VENDITA SENZA INCANTO

1) MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA:

le offerte di acquisto dovranno essere presentate, previo appuntamento telefonico con il Delegato al n. 3384163907, in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato sopra indicato, entro le ore 18 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (**27 novembre 2024**), ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato, **esclusivamente** il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), la data della vendita, nonché il giorno e l'ora della presentazione. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

2) CONTENUTO DELL'OFFERTA: l'offerta deve contenere:

a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato nel presente avviso di vendita; il termine perentorio – fissato dal legislatore a pena di decadenza dall'aggiudicazione – non superiore ai 120 giorni dalla data di aggiudicazione per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

f) se l'offerente è una persona giuridica o comunque un ente non personificato, dovrà essere depositata Visura camerale o comunque documentazione attestante i poteri rappresentativi;

g) ai sensi dell'art. 571 c.p.c. le offerte di acquisto, in nome e per conto di terzi, potranno essere presentate unicamente da avvocato (procuratore legale), anche a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c.

3) POSSIBILITÀ DI FORMULARE UNA UNICA OFFERTA PER PIÙ BENI: qualora siano posti in vendita nella medesima procedura ed alla stessa data più beni simili (ad esempio: box, posti auto, cantine), si potrà fare un'unica offerta, valida per più lotti, specificando di voler acquistare solo uno degli immobili indicati ed allegando una cauzione pari al decimo del prezzo del lotto di maggior valore. In tal caso, laddove dovesse aggiudicare uno dei lotti, non sarà più obbligato all'acquisto di ulteriori immobili;

4) MODALITÀ DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE: all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché esclusivamente un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale non trasferibile intestato



a “*Tribunale di Tempio Pausania, procedura esecutiva N. 20/2021.*” di importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Ove l’offerta riguardi più lotti ai sensi del numero precedente, potrà versarsi una sola cauzione determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

5) **IRREVOCABILITÀ DELL'OFFERTA**: salvo quanto previsto dall’art. 571 c.p.c., l’offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;

6) **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**: le buste saranno aperte, alla presenza dei soli offerenti, il giorno ed all’ora indicati nel presente avviso di vendita. In caso di unica offerta, se l’offerta è pari o superiore al 75% del prezzo stabilito sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all’unico offerente. Laddove l’offerta sia inferiore (nei limiti di un quarto) al prezzo base: se specifiche circostanze consentano di ritenere che, in tal caso, ricorra una seria possibilità di aggiudicare l’immobile a prezzo superiore, il professionista delegato dispone, anche in presenza di offerte di assegnazione, che si proceda ad un ulteriore tentativo di vendita alle stesse condizioni; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell’art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo stabilito al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c. In caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull’offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, il professionista delegato dispone l’aggiudicazione a favore di chi abbia proposto l’offerta più vantaggiosa (tenendo sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta l’offerta che preveda il versamento del saldo prezzo nel più breve tempo possibile, ovvero, in subordine, quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità) ovvero in caso di parità, l’immobile sarà aggiudicato all’offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un’offerta pari al prezzo stabilito per la vendita, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell’art. 588 c.p.c. Nel corso della gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall’offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto indicato nel presente avviso di vendita; il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o, in caso di offerte di uguale importo, al primo offerente. All’offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;

7) **TERMINI PER IL SALDO PREZZO**: in caso di aggiudicazione il termine per il deposito del saldo del prezzo e delle spese sarà comunque quello indicato nell’offerta dall’aggiudicatario. Nell’ipotesi in cui sia stato indicato un termine superiore a 120 giorni, il versamento del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere effettuato comunque entro detto termine;

[B]

DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

1) salvo quanto disposto sub punto 2), il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari al prezzo di aggiudicazione dedotta la cauzione prestata) dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva entro il termine



indicato nell'offerta, ovvero, qualora sia stato indicato un termine superiore, entro il termine massimo di 120 giorni dalla data di vendita;

2) qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub punto 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

3) qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, egli dovrà indicare nella propria domanda di partecipazione l'Istituto di credito mutuante; le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva, anche nell'ipotesi di cui al punto precedente. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di €***** da parte di ***** a fronte del contratto di mutuo a rogito ***** del ***** rep.*** e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art.585 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

4) nel medesimo termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario è tenuto anche al pagamento degli oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto del bene, nonché dei compensi spettanti al delegato incaricato della registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nella misura stabilita dall'art. 2 comma 7 del D.M. 15 ottobre 2015, n. 227. Egli è del pari tenuto ad anticipare gli importi delle imposte di cancellazione delle formalità pregiudizievoli. L'importo complessivo di tali oneri accessori (comprese le imposte di cancellazione) sarà tempestivamente comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione. Il delegato, unitamente al deposito della minuta del decreto di trasferimento, depositerà apposita certificazione relativa all'esatto e tempestivo versamento da parte dell'aggiudicatario delle spese e degli oneri accessori. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.



DISCIPLINA DELLA PUBBLICITÀ DELLE VENDITE DELEGATE

1) della vendita sarà data pubblica notizia mediante inserzione, a cura del delegato, tendenzialmente almeno 60 giorni prima, sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c.

2) pubblicazione sui quotidiani L'Unione Sarda e La Nuova Sardegna, a cura dell'Istituto Vendite Giudiziarie alle condizioni previste dalla Convenzione che intercorre tra l'Ufficio e l'Istituto, nell'apposito spazio riservato al Tribunale di Tempio Pausania, in un termine non inferiore a quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente le seguenti informazioni:

- a. numero di ruolo della procedura;
- b. nome del Giudice dell'esecuzione;
- c. nome del custode ed indicazione del suo numero telefonico;
- d. diritto reale posto in vendita (quota parte della piena proprietà, usufrutto, nuda proprietà ecc.), ma solo se diverso dalla piena proprietà;
- e. tipologia (appartamento, terreno, villa, negozio, locale, ecc.);
- f. comune ed indirizzo ove è situato l'immobile;
- g. superficie;
- h. condizione (libero, occupato, dal debitore/da terzi);
- i. ammontare del prezzo base per la vendita senza incanto e del rilancio minimo in caso di gara;
- l. termine per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto;
- m. data, luogo ed ora fissata per la vendita senza incanto;
- n. indicazioni su dove reperire maggiori informazioni (Custode dell'immobile con indicazione del numero di telefono – Cancelleria Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Tempio Pausania – sito Internet Portale delle Vendite Pubbliche)
- l'estratto dell'annuncio verrà in linea di massima contenuto in 7- 10 righe;

3) pubblicazione almeno 45 giorni prima e fino al giorno della eventuale vendita sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.astagiudiziaria.com e www.tempiopausania.astagiudiziaria.com e www.ivgtempioausania.com della ordinanza ex art. 569 c.p.c. e della relazione di stima con documentazione tecnica di supporto.

RENDE NOTO

a) che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. eventuali differenze di misura non potranno dal luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, anche in deroga all'art. 1538 c.c.; che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; che gli oneri condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore saranno a carico di quest'ultimo in solido con l'acquirente in conformità con l'art. 63 disp. att. codice civile;



c) che per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

d) che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura del delegato e a spese della procedura;

e) che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione;

f) che l'elaborato peritale relativo alla stima e valutazione degli immobili posti in vendita sarà disponibile per la consultazione sul Portale Vendite Pubbliche (PVP) nonché sui siti internet suindicati

g) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

AVVERTE

a) che in base a quanto disposto dall'art.624 bis c.p.c., il Giudice dell'esecuzione, può, sentito il debitore, sospendere, per una sola volta, il processo fino a ventiquattro mesi, su istanza di tutti i creditori muniti di titolo esecutivo. L'istanza può essere proposta fino a venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte d'acquisto;

b) che, in base a quanto disposto dall'art.161 bis disp.att. c.p.c., il rinvio della vendita può essere disposto solo con il consenso dei creditori e degli offerenti che abbiano prestato cauzione ai sensi dell'art. 571 c.p.c., consenso che deve essere manifestato in modo espresso al professionista delegato fino al momento dell'inizio della gara o della vendita.

Sassari - Tempio Pausania, 05.09.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giampiero Sechi

